

Zaaknummer 834951
Portefeuillehouder de heer H.M. Bellaart, wethouder
Voorstel Woningbouwontwikkeling Oranje Nassauschool en Vinkenbaan.

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. De 'Uitgangspunten ontwikkeling locaties Oranje Nassauschool en Vinkenbaan' vast te stellen;
2. Een exploitatiebudget beschikbaar te stellen ter hoogte van maximaal €160.000,- en deze te onttrekken aan de algemene reserve grondexploitatie gelijk aan de werkelijke bestedingen in 2024 en 2025.

2. Maatschappelijk effect

Gooise Meren biedt passende woonruimte. De ontwikkeling van de achterlaatlocaties van de ONS en de Vinkenbaan draagt bij aan de woningbouwopgave, op een manier die past bij het karakter van Muiderberg. De ontwikkeling creëert kansen voor doorstroming op de lokale woningmarkt, door te bouwen voor senioren en starters in het sociale- en middeldure huursegment.

3. Inleiding

De Oranje Nassauschool (ONS) aan de Rembrandtlaan 2a in Muiderberg is in 2022 samengegaan met OBS De Vinkenbaan. De scholen gaan samen verder als Kindcentrum De Meerstroom. Het is de bedoeling dat er begin 2025 een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig gebouw staat op het terrein van de gemeentewerf aan de Tesselschadelaan 47.

De ONS is tot de nieuwbouw ingetrokken bij de Vinkenbaan aan de Tesselschadelaan 75. Het schoolgebouw van de ONS is daarmee leeg komen te staan. Ook het schoolgebouw van de Vinkenbaan komt op termijn leeg te staan, zodra de scholen intrek nemen in de nieuwbouwlocatie aan de Tesselschadelaan 47.

Door de verhuizing van beide scholen ontstaat er een kans om een nieuwe invulling te geven aan beide achterlaatlocaties. Uw raad heeft op 5 juli 2023 besloten deze locaties in te zetten voor woningbouw (zaaknummer 490985). Het aangenomen raadsvoorstel kan gezien worden als startnotitie Oranje Nassauschool en Vinkenbaan.

Het college van B&W heeft een projectplan vastgesteld dat erop is gericht om die ambitie van de gemeenteraad waar te maken in samenwerking met Stichting woningcorporatie G&O. Omdat tijdens de raadsbehandeling van bovengenoemd raadsvoorstel aanvullende uitgangspunten ter sprake zijn gekomen zijn deze uitgangspunten verwerkt in deze notitie 'Uitgangspunten ontwikkeling locaties Oranje Nassauschool en Vinkenbaan'. In het belang van

heldere communicatie en participatie zijn ook een aantal projectmatige zaken aangescherpt, zoals scope, afbakening, projectresultaat, een heldere formulering van de uitgangspunten en planning. Uw raad wordt voorgesteld deze notitie vast te stellen.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Er wordt, in het verlengde van uw raadsbesluit van 5 juli 2023, uitvoering gegeven aan het projectplan ONS en Vinkenbaan. De kaders voor de herontwikkeling zijn aangescherpt en het benodigde budget is beschikbaar gesteld.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1 De notitie is een nadere uitwerking van het besluit van uw raad.

De notitie is een nadere uitwerking van uw raadsbesluit en in lijn met het door het college vastgestelde projectplan. Het projectplan is erop gericht om uw woningbouwambitie waar te maken in samenwerking met Stichting woningcorporatie G&O (hierna: G&O). Als concrete resultaten wordt het volgende opgeleverd:

- Een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) dat de randvoorwaarden schept voor de verkoop van de schoollocaties ONS én Vinkenbaan ten behoeve van woningbouw;
- Een getekende koop- realisatieovereenkomst met G&O, waarin het SPvE is verankerd.

Het SPvE wordt aan het einde van de huidige projectfase ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

1.2 De ontwikkelingen zijn planeconomisch haalbaar.

Er is planeconomisch onderzoek uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van de ONS en Vinkenbaan locaties op basis van het beoogde woningbouwprogramma met sociale- en middeldure huurwoningen. Het resultaat van deze onderzoeken is dat beide te ontwikkelen locaties planeconomisch haalbaar zijn. De ontwikkeling van de ONS en Vinkenbaan locaties is voor de gemeente budgetneutraal uit te voeren.

1.3 Aanscherping van de kaders.

Omdat tijdens de raadsbehandeling van bovengenoemd raadsvoorstel aanvullende uitgangspunten ter sprake zijn gekomen zijn deze uitgangspunten verwerkt in de notitie 'Uitgangspunten ontwikkeling locaties Oranje Nassaschool en Vinkenbaan'. In het belang van heldere communicatie en participatie zijn ook een aantal projectmatige zaken aangescherpt, zoals scope, afbakening, projectresultaat, een heldere formulering van de uitgangspunten en planning. Aanvullend worden de woningen, in het verlengde van de doelgroepenverordening, geborgd voor de doelgroep voor minimaal 25 jaar voor sociale huurwoningen en 15 jaar voor middeldure huurwoningen.

2.1 Het gevraagde exploitatiebudget is nodig om uitvoering te geven aan het projectplan.

Het gevraagde exploitatiebudget is opgebouwd uit de te maken kosten conform tabel 2 onder '8. Financiële onderbouwing' van dit voorstel en is benodigd om uitvoering te geven aan deze fase van het project.

6. Houd rekening met en onderbouwing

1.1 Er is een beperkte bijdrage aan stikstofdepositie

Uit berekeningen volgt dat er sprake is van een beperkte bijdrage aan stikstofdepositie op het omliggende Natura 2000-gebied 'Naardermeer' in de realisatiefase van beide locaties.

Extra maatregelen, zoals gedeeltelijke inzet van elektrisch materieel of de toepassing van AdBlue als aanvullende brandstof, zijn nodig om de beperkte bijdrage aan stikstofdepositie op het 'Naardermeer' op te heffen.

1.2 Er zijn aanvullende flora- en fauna onderzoeken nodig.

Er is flora- en faunaonderzoek (quickscan soorten) gedaan om inzicht te krijgen in de beschermde planten- dieren. Uit deze quickscan komt het volgende naar voren:

- Het uitvoeren van aanvullend soortgericht onderzoek naar vleermuizen en huismus is noodzakelijk. Afhankelijk van de resultaten van deze onderzoeken kan het zijn dat een ontheffingsaanvraag voor de Wet natuurbescherming (Omgevingswet) noodzakelijk is;
- Het nemen van voorzorgsmaatregelen is noodzakelijk om negatieve effecten te voorkomen voor eekhoorn, bunzing, wezel, boom- en steenmarter, algemene grondgebonden zoogdieren, gierwaluw, ransuil, sperwer, broedvogels, rugstreeppad en algemene amfibieën;
- Indien voor rugstreeppad geen voorzorgsmaatregelen worden getroffen is het mogelijk dat deze soort het plangebied gaat bevolken tijdens de werkzaamheden.

1.3 Er kan bezwaar worden gemaakt tegen de verkoop van de grond aan G&O.

Van de corporaties die binnen Gooise Meren ontwikkelen, heeft alleen G&O aangegeven interesse te hebben in de ontwikkeling van de sociale- en middeldure huurwoningen. G&O is de enige corporatie die al woningen bezit in Muiderberg. De verplichting tot het creëren van mededingingsruimte vervalt daarmee. Het voornemen om de grond te verkopen aan G&O met bijbehorende bouwplicht wordt via TenderNed gepubliceerd. Eventuele andere gegadigden kunnen op dit voornemen tot onderhandse gunning bezwaar maken. Met deze procedure geeft de gemeente voldoende invulling aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 ('Didam-arrest').

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid maatregelen zullen gedurende de definitiefase van het project worden geformuleerd en in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgenomen worden. De gemeenteraad stelt het SPvE uiteindelijk vast.

8. Financiële onderbouwing

Onderstaande bedragen in de tabel zijn inschattingen op basis van verwachte te maken kosten voor de uitvoering van het Projectplan.

Activiteit	Totaal
Projectmanagement en ondersteuning	€ 82.000
Beleidsondersteuning M&O totaal (RO, Grondzaken, Stedenbouwkunde)	€ 16.000
Beleidsondersteuning BORG totaal (Assetmanagement)	€ 3.000
Ondersteuning communicatie totaal	€ 6.000
Ondersteuning Inkoop (intern)	€ 0
Onderzoeken bodem, asbest, flora-fauna, plan-economisch, stikstof, etc. (extern)	€ 30.000
Participatiekosten / overig (vergoedingen, materialen, tools, etc.)	€ 5.000
Onvoorzien +/-10%	€ 18.000
Totaal:	€ 160.000,-

Tabel 2: Uurtarieven op basis van memo d.d. 19 december 2022: productieve uren en uurtarief Gooise Meren 2023.

Het benodigde exploitatiebudget (€ 160.000,-) zal onttrokken worden aan de algemene reserve grondexploitatie gelijk aan de daadwerkelijke bestedingen in 2024 en 2025. De verwachte verkoopopbrengst in 2026 gaat gestort worden in de algemene reserve grondexploitatie. De verwachting is dat de verkoop de gemaakte kosten dekt.

9. Communicatie en participatie

Zorgvuldige en tijdige communicatie over het project draagt bij aan een goed (participatie)proces. Verwachtingen worden helder gecommuniceerd en resultaten worden teruggekoppeld. Voor een goede uitvoering hiervan zal per fase van het project een communicatiekalender worden uitgewerkt. De informatievoorziening op de gemeentelijke website is op orde en actueel. Op 4 juli 2024 wordt een eerste informatiebijeenkomst georganiseerd, zodat iedereen goed op de hoogte is van de voorgenomen ontwikkeling, welke kaders daarbij een rol spelen, waarover men kan meepraten, met welk doel, wat er met de input gebeurt en hoe het proces er verder uit ziet. Na de zomer worden vervolgbijeenkomsten georganiseerd, waarin men inhoudelijk aan de slag gaat met de afzonderlijke locaties.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Globale planning		Acties
September t/m December 2023	Gerealiseerd	Voorbereiding en projectorganisatie
t/m Maart 2024	Gerealiseerd	Locatiestudie/verkenning

	rd	stedenbouwkundig met G&O
t/m Juni 2024	Gerealisee rd	Vaststelling projectplan ONS/Vinkenbaan
t/m November 2024		Uitvoering (participatie)proces ONS/Vinkenbaan
t/m December 2024		Opstellen SPvE en Koop- realisatieovereenkomst met G&O
December 2024		Publicatie TenderNed onderhandse opdrachtverlening G&O
Februari 2025		Behandeling SPvE door gemeenteraad
Maart 2025		Tekenen Koop-realiseratieovereenkomst en start ontwerpase

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

Notitie 'Uitgangspunten ontwikkeling locaties Oranje Nassauschool en Vinkenbaan.

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Woningbouwontwikkeling Oranje Nassauschool en Vinkenbaan.' met zaaknummer 834951 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. De 'Uitgangspunten ontwikkeling locaties Oranje Nassauschool en Vinkenbaan' vast te stellen;
2. Een exploitatiebudget beschikbaar te stellen ter hoogte van maximaal €160.000,- en deze te onttrekken aan de algemene reserve grondexploitatie gelijk aan de werkelijke bestedingen in 2024 en 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier,

De burgemeester,

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde